# Annexe des dispositions additionnelles
## Prêt hypothécaire à taux fixe

La présente annexe est une annexe à l'acte de prêt hypothécaire intervenu en date du
devant M$^{e}$ (l' « **Acte** ») entre :

(l'« **emprunteur** » ou « **vous** »; les termes « **votre** » ou « **vos** » réfèrent également à l'emprunteur);

et :

(le « **coemprunteur non propriétaire** »);

et :

**Banque Canadienne Impériale de Commerce**

(le « **prêteur** » ou « **nous** »; les termes « **notre** » ou « **nos** » se réfèrent également au prêteur).

Tous les termes utilisés et non définis dans cette annexe devront avoir le même sens que dans l'Acte, à moins que le contexte ne s'y oppose. Les dispositions de la présente annexe font partie intégrante de l'Acte et, le cas échéant, remplacent les dispositions correspondantes de l'Acte. Nonobstant l'ajout de la présente annexe, toutes les modalités de l'Acte qui ne sont pas modifiées par la présente annexe demeurent en vigueur dans leur intégralité. En cas de conflit entre les dispositions de la présente annexe et toute disposition de l'Acte, les dispositions de la présente annexe auront préséance.

**VEUILLEZ APPOSER VOS INITIALES DANS LA CASE AUX CÔTÉS DE LA SECTION APPLICABLE À L'ACTE.**

☐ **1. PRÊT DE CONSTRUCTION**

Si le prêt hypothécaire sert à financer la construction d'une amélioration sur la propriété, vous convenez de terminer les améliorations avant la première date de versement périodique (voir l'article 3.2 de l'Acte pour cette date de versement périodique). Vous convenez aussi de faire seulement les améliorations conformément aux plans et devis que nous avons approuvés. Les améliorations incluent toute construction ou installation sur votre propriété, ou toute modification, ajout ou réparation à tout bâtiment ou structure sur votre propriété ainsi que les accessoires fixes et l'équipement indiqués dans les plans et devis.

Vous devez terminer l'amélioration aussi rapidement qu'il est raisonnablement possible de le faire et respecter toutes les exigences gouvernementales et les normes de construction qui s'appliquent à votre propriété. À notre demande, vous nous fournirez la preuve que vous avez respecté toutes les exigences gouvernementales et les normes de construction qui s'appliquent à votre propriété. Vous devez assumer tous les coûts associés à la fourniture de cette preuve.

Vous serez responsable de tous les coûts qui concernent l'amélioration et vous nous fournirez la preuve que vous avez payé toutes les sommes dues en rapport avec les travaux et les matériaux.

Si nous estimons que vous n'avez pas terminé les améliorations conformément aux plans et devis, nous avons le droit de conclure des contrats ou de prendre des ententes comme nous le jugeons nécessaire pour l'achèvement de la construction, y compris les dépendances et accessoires, et l'installation des accessoires fixes et de l'équipement. Nous pouvons aussi payer toute somme due aux constructeurs, entrepreneurs, fournisseurs et autres personnes. Vous devez immédiatement rembourser toutes nos dépenses à cet égard, y compris les frais pour fournir les cautionnements financiers. Si vous ne payez pas ces dépenses, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes de l'Acte ou ajouter la somme payable au montant du prêt, ou faire les deux.

## 2. COPROPRIÉTÉ DIVISE (applicable à un immeuble détenu en copropriété divise)

### Déclaration

Vous déclarez que la propriété hypothéquée décrite à l'article de l'Annexe I de l'Acte est une des parties privatives d'une propriété immobilière détenue en copropriété divise, conformément aux articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec*.

### Obligations

Vous convenez de vous conformer à toutes les exigences de la loi concernant la copropriété divise, la déclaration de copropriété inscrite à l'égard de la propriété, telle qu'elle est amendée de temps à autre (la « **déclaration de copropriété** »), et aux règlements de gestion, règlements, résolutions de propriétaires et conditions applicables à la propriété hypothéquée.

### Paiement des sommes et des dépenses communes

Vous paierez toutes les contributions aux charges qui découlent de la copropriété et de l'opération du bâtiment et toute contribution au fonds de prévoyance. Si nous vous le demandons, vous devez nous fournir une preuve que vous avez payé tous ces montants.

Si vous ne payez pas les montants que vous êtes tenu de payer, nous pouvons le faire à votre place. Si nous le faisons, vous devez nous rembourser immédiatement ces paiements. Si vous ne le faites pas, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes de l'Acte ou ajouter ces montants au montant du prêt, ou faire les deux.

Tel qu'il est prévu à l'article 6 de l'Acte, vous avez hypothéqué en notre faveur tous vos droits sur tout fonds tenu pour régler les coûts et les dépenses communes, y compris tout fonds de prévoyance. Vous convenez aussi de signer tout document que nous vous demandons de signer pour nous céder vos droits sur ces fonds.

### Avis et mises en demeure

Vous nous enverrez par courrier recommandé prépayé toutes les communications en ce qui concerne votre unité ou les parties communes en provenance du syndicat de copropriétaires, ou vous nous en remettrez des copies, y compris :

- les avis;
- les évaluations;
- les réclamations, mises en demeure ou demandes de paiement;
- les nouvelles règles ou nouveaux règlements;
- les requêtes ou demandes de consentement à l'égard de toute question; et
- toute autre communication en ce qui concerne votre unité ou les parties communes en provenance du syndicat de copropriétaires.

Vous devez vous assurer que nous recevons ces communications au moins cinq (5) jours avant l'échéance de toute réclamation ou mise en demeure ou, dans le cas des autres communications, dans les cinq (5) jours à partir de la date à laquelle vous les recevez.

### Droits de vote

Tel qu'il est prévu à l'article 6 de l'Acte, vous avez hypothéqué en notre faveur tous les droits de vote qui vous reviennent en vertu des modalités de la déclaration de copropriété. Vous convenez également de signer tout document que nous exigerons pour nous céder vos droits de vote.

Vous convenez également d'informer le syndicat que vous avez hypothéqué ces droits de vote en notre faveur.

Jusqu'à ce qu'un défaut survienne en vertu de l'Acte, vous avez le droit d'exercer tous vos droits de vote mais seulement dans la mesure où aucun vote ne sera exercé ou consenti, une renonciation ou une ratification donnée ou une action prise qui serait préjudiciable à nos intérêts ou qui aurait l'effet de réduire la valeur de la propriété ou de la copropriété divise ou d'imposer toute restriction sur la transférabilité de tout droit de vote. Immédiatement lors de la survenance de tout défaut en vertu de l'Acte, tous vos droits de vote et vos droits de donner des consentements, des renonciations et des ratifications cesseront et nous seuls serons autorisés à exercer tous ces droits de vote et à donner tous les consentements, renonciations et ratifications.

**Accélération de l'échéance du remboursement du montant du prêt**

À notre gré, le montant du prêt deviendra remboursable immédiatement si :

- vous ne remplissez pas une ou plusieurs de vos obligations en vertu de la déclaration de copropriété ou de tout règlement de gestion;
- la déclaration de copropriété est résiliée;
- un vote des copropriétaires autorise la vente de la propriété ou d'une partie de ses parties communes;
- le syndicat de copropriétaires omet de respecter les exigences de la déclaration de copropriété, des règlements ou des règles;
- le syndicat de copropriétaires omet, à notre avis, de gérer les biens et l'actif de la copropriété divise de façon diligente ou de maintenir les actifs en bon état; ou
- le syndicat de copropriétaires omet d'assurer toutes les unités et toutes les parties communes de la copropriété divise, comme l'exige le paragraphe suivant (Assurance) et conformément à la loi et à toutes autres exigences supplémentaires que nous pouvons avoir, ou omet de faire tout ce qui est nécessaire pour recouvrer le produit de l'assurance.

**Assurance**

Le syndicat de copropriétaires doit avoir une assurance appropriée. De plus, vous devez assurer toutes les améliorations qui ont été faites à votre propriété contre la perte ou le dommage par incendie, ainsi que contre les risques supplémentaires, que nous pouvons exiger. La ou les compagnies d'assurance doivent être approuvées par nous.

Tel qu'il est prévu à l'article 6 de l'Acte, vous avez hypothéqué en notre faveur tous les droits que vous pouvez avoir dans la ou les polices d'assurance et tous les paiements en vertu de la ou des polices d'assurance. Si nous vous demandons une copie de celles-ci, vous devez nous donner des copies certifiées de chaque police d'assurance.

Si vous ou le syndicat de copropriétaires n'assurez pas les bâtiments et les améliorations ou ne nous fournissez pas la preuve du renouvellement au moins quinze (15) jours avant la résiliation de toute assurance, nous pouvons souscrire une assurance pour les bâtiments et les améliorations. Toutefois, nous ne sommes pas obligés de le faire.

En cas de perte ou de dommage, vous devrez immédiatement, à vos frais, faire tout ce qui est nécessaire pour nous permettre d'obtenir le produit de l'assurance. Nous pouvons utiliser tout ou une partie du produit de l'assurance pour faire l'une ou plusieurs des démarches suivantes, comme la loi le permet, soit :

- réparer les dommages;
- vous le remettre; ou
- réduire toute partie du montant du prêt, qu'il soit exigible ou non, y compris le paiement des frais de paiement anticipé.

Rien ne nous empêche d'exercer les droits de vote liés à la propriété hypothéquée en ce qui concerne la reconstruction de la propriété.

L'obligation d'assurer peut être exécutée par le syndicat de copropriétaires et le produit de l'assurance peut être payable, conformément à la déclaration de copropriété et aux règlements du syndicat de copropriétaires.

Vous promettez qu'en cas de perte ou de dommage vous respecterez pleinement les conditions de toutes les polices d'assurance et les dispositions d'assurance qui se trouvent dans la déclaration de copropriété et dans les règlements et, qu'à titre de membre du syndicat de copropriétaires, vous insisterez pour que le syndicat de copropriétaires respecte ces conditions.

**Vente de la copropriété divise**

Dans tout acte de vente futur, de tout ou d'une partie de la fraction hypothéquée, vous acceptez de faire en sorte que l'acheteur assume toutes les obligations de l'emprunteur en vertu de l'Acte.

## 3. CAUTION

(la « **caution** ») déclare se porter caution de toutes et chacune des obligations de l'emprunteur ou du coemprunteur non propriétaire, le cas échéant, et avec toute autre caution du paiement du montant du prêt, de l'intérêt et de tous les frais identifiés dans l'Acte.

La caution est liée sur une base solidaire avec l'emprunteur à toutes les obligations en vertu de l'Acte, et renonce aux bénéfices de division et de discussion. L'obligation de la caution est indivisible au sens de l'article 1520 du *Code civil du Québec*.

Cela signifie que chaque caution convient :

- de nous payer le montant du prêt de la façon et au moment requis par l'Acte au complet et sans délai, sans compensation, dédommagement, réduction, demande reconventionnelle ou déduction et sans retenue d'aucun montant; et
- de respecter toutes les autres obligations de l'emprunteur en vertu de l'Acte.

La caution convient de cela en contrepartie du prêt hypothécaire que nous accordons à l'emprunteur (ce qui comprend les représentants légaux et personnels de l'emprunteur ainsi que leurs successeurs et ayants droit).

S'il y a plus d'une caution, les cautions sont responsables sur une base solidaire entre elles et avec l'emprunteur et le coemprunteur non propriétaire, le cas échéant, du respect de toutes les obligations en vertu de l'Acte. Ceci signifie que chaque caution est responsable du respect de toutes les obligations en vertu de l'Acte, incluant le remboursement de la totalité du montant du prêt.

Nous pouvons, en tout temps, faire ce qui suit, sans aviser la caution et sans obtenir son consentement :

- prolonger le délai de paiement;
- accorder un renouvellement;
- modifier toute convention;
- accorder une prolongation;
- négocier des sûretés additionnelles;
- accorder une mainlevée ou une quittance;
- modifier le taux d'intérêt;
- modifier les conditions du prêt hypothécaire; et
- négocier toute autre situation touchant le prêt hypothécaire et les obligations de l'emprunteur.

L'une ou l'autre de ces actions n'affectera en rien le cautionnement ou les obligations de toute caution.

Nous pouvons exiger le paiement de la caution avant de tenter d'obtenir le paiement de l'emprunteur ou du coemprunteur non propriétaire, le cas échéant. Toutes les obligations de la caution seront aussi des obligations des héritiers, exécuteurs, successeurs ou représentants personnels de la caution. Les obligations d'une caution ne seront pas affectées par la faillite de l'emprunteur, du coemprunteur non propriétaire, le cas échéant, ou de toute autre caution.

La caution convient également de nous aviser immédiatement par écrit de tout changement d'adresse. La caution subordonne en notre faveur toutes les dettes et obligations, présentes ou futures, de l'emprunteur à l'égard de la caution, jusqu'au remboursement intégral du montant du prêt.

**Emprunteur**

_____

_____

**Coemprunteur (non propriétaire)**

_____

_____

**Caution**

_____

*(Nom et adresse complète)*

_____

*(Nom et adresse complète)*

**Banque Canadienne Impériale de Commerce**

Par : _____